

GANTI RUGI OLEH PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN SAMBAS TERHADAP PIHAK PENERIMA SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN WATER FRONT CITY

**OLEH :
TIA MASARI, S.H
NPM.A2021151052**

ABSTRACT

This thesis discusses the indemnification by local government of Sambas Regency Against the Receiving Party as the Right Holder of Land for Development of Water Front City. From the result of this thesis research, it can be concluded that the implementation of the compensation for the right to the land affected by Water Front City Development in Sambas Regency, West Kalimantan Province still adheres to the principle of upholding the respect of the land holders. The local government of Sambas regency to this day is still approaching in a musyawarah, this is because the nature of the meeting is inherent in every side of community life in the district. Even personally the Regent of Sambas asks the owner / holder of the Land Rights, to release the right to his land for development purposes. The price offered by the Sambas Regency Government has been well above the market value and the Land Sales Value of Land (NJOP). The size of justice is difficult to determine, especially when it is associated with the application of a rule. Justice is one of the legal ideals that depart from human moral values. On the procurement of land for Water Front City Development, Sambas District Government seeks to make sense of justice for the owner / holder of Land Rights can be fulfilled. The intended justice is if the owner / holder of Land Rights has received compensation that is deemed adequate, because the compensation has been beneficial and give them a better life. The obstacles faced by Sambas District Government in the procurement of land for Water Front City Development is due to the unresolved agreement between Sambas Regency Government and one owner / holder of Land Rights. In the event of inadequate compensation provided by the government, because the owner / holder of the Land Owner feels that the land in which the house is standing has a Historical Value for family members who have lived for 50 years. It can be interpreted that the economic value of the land has not been able to replace the historical value of land and houses that have been in descending place, because the land and the house has given a lot of social meaning and deep memories for family members either in joy or sorrow or in other words The existence of emotional bond between the owner with the land and the building tersebut. Upaya undertaken by the Regional Government of Sambas Regency in this case prefer deliberation, in order not to appear the impression society is hurt as a result of the release or release of the Right to the Land for development, so Against one person Owner / holder of Right to Land who has not yet waived his land rights, Sambas Regency Government does not take the Deliberation effort.

Keywords: Compensation, Water Front City, Holders of Land Rights

ABSTRAK

Tesis ini membahas tentang Ganti Rugi Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sambas Terhadap Pihak Penerima Sebagai Pemegang Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Water Front City . Dari hasil penelitian tesis ini diperoleh kesimpulan Pelaksanaan pemberian ganti rugi terhadap Hak Atas Tanah yang terkena Pembangunan Water Front City di Kabupaten Sambas, Provinsi Kalimantan Barat tetap berpegang pada prinsip menjunjung tinggi penghormatan terhadap pemegang lahan hak atas tanah. Pemerintah Daerah Kabupaten Sambas sampai saat ini tetap melakukan pendekatan secara musyawarah, hal ini disebabkan karena sifat musyawarah tersebut melekat erat dalam setiap sisi kehidupan masyarakat di Kabupaten. Bahkan secara pribadi Bupati Sambas meminta kepada pemilik/pemegang Hak Atas Tanah itu, untuk melepaskan hak atas tanahnya guna kepentingan pembangunan. Harga yang ditawarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sambas telah berada jauh di atas nilai pasaran dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah. Ukuran keadilan memang sulit untuk ditentukan, apalagi jika dikaitkan dengan penerapan suatu peraturan. Keadilan merupakan salah satu cita-cita hukum yang berangkat dari nilai-nilai moral manusia. Pada pengadaan tanah untuk Pembangunan Water Front City ini, Pemerintah Kabupaten Sambas berupaya agar rasa keadilan bagi pemilik/pemegang Hak Atas Tanah dapat terpenuhi. Keadilan yang dimaksudkan adalah jika pemilik/pemegang Hak Atas Tanah telah memperoleh ganti kerugian yang dirasa memadai, karena ganti kerugian tersebut telah dapat bermanfaat dan memberikan kepada mereka kehidupan yang lebih baik. Hambatan yang dihadapi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sambas dalam pengadaan tanah untuk Pembangunan Water Front City disebabkan belum tercapainya kesepakatan antara Pemerintah Kabupaten Sambas dengan satu orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah. Dalam hal belum memadainya ganti kerugian yang diberikan pemerintah tersebut, karena pemilik/pemegang Hak Atas Tanah merasa bahwa tanah di mana berdiri bangunan rumah tersebut mempunyai *Nilai Historis* bagi para anggota keluarga yang sudah berdiam kurang lebih 50 tahun. Dapat diartikan bahwa *Nilai Ekonomis* tanah belum dapat menggantikan *Nilai Historis* tanah dan rumah yang telah secara turun-menurun ditempati, disebabkan bahwa tanah dan rumah tersebut telah banyak memberikan makna sosial dan kenangan yang sangat mendalam bagi anggota keluarga baik dalam suka maupun duka atau dengan perkataan lain adanya ikatan emosional antara pemilik dengan tanah dan bangunan tersebut. Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sambas dalam hal ini lebih memilih musyawarah, agar tidak ada memunculkan kesan warga masyarakat disakiti sebagai akibat dilepaskan atau dibebaskannya Hak Atas Tanah tersebut untuk pembangunan, sehingga Terhadap satu orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang belum mau melepaskan hak atas tanahnya, Pemerintah Kabupaten Sambas tidak menempuh upaya Musyawarah.

Kata Kunci : Ganti Rugi, Water Front City, Pemegang Hak Atas Tanah

Latar Belakang

Pembangunan Water Front City adalah proyek pembangunan kota menghadap ke air (Water Front City), oleh Pemerintah Kabupaten Sambas dimaksudkan akan menunjang sektor pariwisata sehubungan dengan akan dibukanya pintu perbatasan antara Indonesia dengan Kuching Sarawak, Malaysia Timur yang diharapkan akan menyerap pengunjung atau wisatawan, baik mancanegara maupun domestik. Sehingga wisatawan dapat menikmati keindahan Keraton Qadariyah peninggalan Kerajaan Sambas dari tepian Sungai Sambas. Pembangunan sektor pariwisata ini juga erat kaitannya dengan sektor ekonomi, karena berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sambas di tempat ini juga akan dibangun Restoran (rumah makan) terapung yang akan meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar.

Proyek ini dimasukkan ke dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 13 Tahun 2001 tentang Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sambas (disingkat PERDA) yang kemudian di ganti dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sambas Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sambas Tahun 2015-2035 Pasal 34 yang memuat tentang Kawasan peruntukan pariwisata, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf g meliputi:

- a. Kawasan peruntukan objek dan daya tarik wisata budaya; dan
- b. Kawasan peruntukan objek dan daya tarik wisata alam dan

Pasal 40 ayat 3 yaitu :

- a. Kawasan Waterfront City dan Komplek Istana. Kesultanan Sambas (Istana. Alwatzikoebillah, Masjid Jamil, dan Ma'am Raja-raja Kesultanan Sambas);
- b. Kawasan Wisata meliputi Pantai Sinam di Kecamatan Pemangkat, Pantai Putri Serayi di Kecamatan Jawai Selatan, Danau Sebedan di Kecamatan Sebau, Pantai Temajuk di Kecamatan Paioh, dan Riarn Merasap di Kecamatan Sajingan Besar, Wisata Tenun di Kecamatan Sambas.

Berlandaskan pada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dimasukkannya Pembangunan Water Front City ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. yang menyatakan bahwa :

“ Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasarkan pada Rencana Umum Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu. “

Sejak dimulainya pembangunan ini tahun 2002 diketahui terdapat 36 pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang telah diupayakan untuk mendapatkan ganti kerugian atas pembebasan/pelepasan

Hak Atas Tanah dengan mekanisme pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah mufakat. Dalam kenyataannya, pihak Pemerintah Kabupaten Sambas sudah memberikan ganti kerugian yang layak karena nilai tanah dan rumah mereka sudah melampaui standard Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Namun masih ada pemilik/pemegang Hak Atas Tanah bersangkutan yang belum mau melepaskan hak atas tanahnya untuk kepentingan Pembangunan Water Front City, yang disebabkan karena pemilik/pemegang Hak Atas Tanah tersebut menganggap nilai ganti kerugian yang diberikan belum memadai.

Belum memadainya ganti kerugian yang diberikan pemerintah tersebut, karena pemilik/pemegang Hak Atas Tanah merasa bahwa tanah dimana berdiri bangunan rumah tersebut mempunyai *Nilai Historis* bagi para anggota keluarga yang sudah berdiam kurang lebih 50 tahun. Dalam hal ini berarti *Nilai Ekonomis* tanah belum dapat menggantikan *Nilai Historis* tanah dan rumah yang telah secara turun-menurun ditempati, disebabkan bahwa tanah dan rumah tersebut telah banyak memberikan kenangan dan makna sosial yang sangat mendalam bagi anggota keluarga baik dalam suka maupun duka.

Akhirnya pemerintah memutuskan pembangunan tetap dilaksanakan diatas tanah yang telah mendapatkan ganti kerugian atas pembebasan/pelepasan Hak Atas Tanah tersebut. Pada tahun 2008 sampai tahun 2014 pemerintah tetap melakukan negosiasi kepada masyarakat untuk pelebaran pembangunan Water Front City, akan tetapi hasilnya belum ada dikarenakan belum disepakiti mengenai harga ganti rugi tersebut. Bahkan sampai tahun 2015 pemda kabupaten sambas tetap berupaya melakukan pendekatan secara kekeluargaan, karena sifat kekeluargaan tersebut melekat erat dalam setiap sisi kehidupan masyarakat sambas umumnya, dan warga masyarakat yang tinggal di sekitar Keraton Qadariyah Sambas khususnya. Sampai saat ini belum pernah diadakan upaya lain seperti *Konsinyasi*. Tidak ditempuhnya upaya *Konsinyasi* tersebut karena Pemerintah Kabupaten Sambas dalam hal ini lebih memilih musyawarah, agar tidak ada memunculkan kesan warga masyarakat disakiti sebagai akibat pelepasan atau pembebasan Hak Atas Tanah tersebut untuk pembangunan.

Dalam Pembangunan Water Front City ini Pemerintah Kabupaten Sambas masih menempatkan penghormatan yang tinggi terhadap hak-hak yang sah atas tanah, sebagaimana diatur dalam konsideran menimbang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun

2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal tersebut dapat terlihat dari adanya upaya Bupati Kabupaten Sambas mengundang untuk bertatap muka pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang tidak mau melepaskan Hak Atas Tanahnya. Bahkan secara pribadi Bupati meminta kepada pemilik/pemegang Hak Atas Tanah tersebut, untuk melepaskan hak atas tanahnya guna kepentingan pembangunan yang menunjang sektor pariwisata di Kabupaten Sambas berkenaan dengan akan dibukanya pintu perbatasan antara Indonesia dengan Kuching Sarawak, Malaysia Timur melalui Kecamatan Sajingan, Kabupaten Sambas, yang sudah barang tentu juga akan menunjang pertumbuhan sektor ekonomi di kabupaten sambas. Namun upaya tersebut juga masih menemui jalan buntu dan belum menuai hasil karena pemilik/pemegang Hak Atas Tanah tetap belum mau melepaskan hak atas tanahnya.

Harga ganti kerugian yang diminta oleh pemilik tanah tersebut sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Penawaran dari Pemerintah Kabupaten Sambas hanya senilai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah). Terakhir disanggupi oleh Pemerintah Kabupaten Sambas sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Jumlah uang yang dianggarkan untuk pengadaan tanah tersebut hanya Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), sedangkan kekurangannya sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) akan diupayakan dari pos pendanaan lain. Untuk memenuhi permintaan ganti kerugian sesuai dengan permintaan pemilik/pemegang Hak Atas Tanah tersebut, Pemerintah Kabupaten Sambas mendapat persoalan lain, yaitu pemerintah Kabupaten Sambas akan menghadapi tuntutan dari warga masyarakat yang telah melepaskan Hak Atas Tanahnya untuk Pembangunan Water Front City. Dasar tuntutan warga masyarakat tersebut adalah bahwa pemerintah dianggap tidak adil dalam memberikan ganti kerugian, karena untuk tanah mereka yang ukurannya lebih luas pemerintah hanya memberikan ganti kerugian maksimal sebesar Rp. 326.000.000,- (Tiga ratus dua puluh enam Juta Rupiah), untuk Hak Atas Tanah yang luasnya kurang lebih 1.395 M2.

Menghadapi kondisi seperti ini seharusnya Pemerintah Kabupaten Sambas dapat menempuh upaya Pencabutan Hak Atas Tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya. Hal ini dilakukan dalam keadaan mendesak, karena lokasi pembangunan tersebut tidak dapat dipindahkan ke tempat lain. Pengadaan tanah melalui Pencabutan Hak diajukan oleh Bupati; Walikota; Gubernur; dan Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangannya, kepada Presiden

melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dengan diberlakukannya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *Juncto* Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pencabutan hak dilakukan dengan *Konsinyasi*, yaitu sejumlah uang sebagai ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri tempat di mana lokasi tanah untuk pembangunan tersebut berada, dan selanjutnya dilakukan Pencabutan Hak Atas Tanah.

Namun sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa penerapan suatu aturan hukum dalam dunia nyata tidaklah semudah membacanya apalagi dalam proses pemberlakuannya telah banyak menuai kritik dan protes dari masyarakat. Kondisi riil ini tentunya juga dirasakan oleh Pemerintah Kabupaten Sambas dalam Pembangunan Water Front Citynya.

Uraian di atas melatarbelakangi penulis untuk mengadakan penelitian lebih lanjut dalam bentuk penelitian tesis dengan judul: Ganti Rugi Oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sambas Terhadap Pihak Penerima Sebagai Pemegang Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Water Front City.

Permasalahan

Kendala-Kendala apa yang dihadapi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sambas dalam mengatasi permasalahan pembebasan lahan untuk pengadaan tanah Pembangunan Water Front City ?

Pembahasan

Pelaksanaan pembangunan untuk pembangunan yang memerlukan tanah dalam teori tidak selalu berbanding sama dengan praktek yang terjadi di lapangan. Dalam Pembangunan Water Front City di Kabupaten Sambas terdapat kendala yang utama yaitu mengenai penetapan besarnya ganti kerugian yang belum dapat diterima oleh satu orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah, karena dianggap belum pantas atau memadainya ganti rugi yang akan diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Sambas. Inilah hambatan yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Sambas. Pengadaan tanah yang dianggarkan dalam APBD Kabupaten Sambas tersebut secara bertahap dilakukan mulai tahun 2002. Sampai bulan Desember 2003 terdapat 27 pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang

menyerahkan/melepaskan hak atas tanahnya, sedangkan 9 orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah belum mau menyerahkan/melepaskan hak atas tanahnya, karena menganggap ganti kerugian belum memadai.

Pada tahun 2004 tersebut dilanjutkan kembali. Setelah melalui pendekatan secara persuasif terdapat 4 orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang /menyerahkan/melepaskan hak atas tanahnya. Sedangkan 5 orang belum mau menyerahkan/melepaskan hak atas tanahnya, karena menganggap ganti kerugian belum memadai. Pemerintah tetap melakukan pendekatan persuasid melalui jalan musyawarah dan tidak menempuh upaya *Konsinyasi*.

Pada tahun 2005 dilakukan kembali musyawarah dengan 5 pemilik/pemegang Hak Atas Tanah orang belum mau menyerahkan/melepaskan hak atas tanahnya. Sampai dengan bulan Juli 2005 terdapat 4 orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang menyerahkan atau melepaskan hak atas tanahnya. Sedangkan 1 orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang belum mau menyerahkan atau melepaskan hak atas tanahnya, karena nilai ganti kerugian yang diberikan pemerintah belum memadai. *Konsinyasi* tidak dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sambas, yang dilanjutkandengan Pencabutan Hak Atas Tanah.

Pada tahun 2006 dilakukan kembali musyawarah, dan belum tercapai kesepakatan karena pemilik/pemegang Hak Atas Tanah menganggap bahwa *Nilai Ekonomis* belum dapat menggantikan *Nilai Historis* tanah dan bangunan yang telah ditempati lebih kurang 50 tahun atau dengan perkataan lain adanya ikatan emosional yang kuat antara pemilik/pemegang Hak Atas Tanah dan bangunan tersebut dengan tanah dan bangunan yang mereka tempati sampai saat ini. Pemerintah tetap melakukan upaya musyawarah dan tidak menempuh upaya “*Konsinyasi*”. Menurut penulis *Nilai Historis* tanah sangat sulit untuk diukur sampai seberapa dalam, karena di tanah dan rumah yang mereka tempati tersebut telah terjadi berbagai macam kisah hidup yang menjadi kenangan dan tidak dapat dilupakan oleh keluarga baik dalam suka maupun dalam duka.

Pengadaan tanah untuk tersebut tahun 2007 dan tahun 2008 tidak dianggarkan, dan menurut rencana untuk tahun 2009 akan dianggarkan kembali. Nilai ganti rugi yang ditawarkan pemerintah telah berada jauh di atas NJOP dan nilai jual pasaran. Bagi warga yang telah menyerahkan/melepaskan hak atas tanahnya, ganti rugi dapat mereka gunakan untuk membeli tanah dan membangun rumah yang lebih baik dari rumahnya dulu, serta untuk biaya pendidikan anak-anak mereka. Pemerintah tidak melakukan upaya “*Konsinyasi*” karena masih mengedepankan musyawarah sebagai ciri kehidupan masyarakat di Kabupaten Sambas.

Upaya yang Dilakukan Oleh Pemerintah Kabupaten Sambas.

Meskipun dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum pada Pembangunan Water Front City ini terhambat karena masih ada satu orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang belum mau melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya untuk kepentingan dimaksud, Pemerintah Kabupaten Sambas sampai saat ini masih melakukan upaya pendekatan secara musyawarah. Menurut Pasal 10 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, bahwa :

“ apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a dan menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan .“

Hal sebagaimana disebutkan dalam pasal di atas yang disebut dengan “*Konsinyasi* ”, dan upaya inilah yang sampai saat ini belum pernah ditempuh oleh Pemerintah Kabupaten Sambas. Konsinyasi ini tidak dilakukan karena Pemerintah Kabupaten Sambas dalam hal ini lebih memilih musyawarah, agar tidak ada memunculkan kesan warga masyarakat disakiti sebagai akibat diserahkannya Hak Atas Tanah tersebut untuk pembangunan, di samping itu karena sifat kekeluargaan tersebut melekat erat dalam setiap sisi kehidupan masyarakat di Kabupaten Sambas umumnya, dan warga masyarakat yang tinggal di sekitar Keraton Qadariyah Sambas khususnya.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, yang sekarang ini pengaturannya dalam bentuk Peraturan Presiden, hendaknya dapat diajukan usulan kepada lembaga Legislatif untuk diubah menjadi undang-undang, agar mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi masyarakat, dengan tetap menjunjung tinggi penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah, dapat memenuhi rasa keadilan dan kemanfaatan bagi pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang melepaskan hak atas tanahnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan KASUBSIE Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sambas, bahwa pada pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dalam Pembangunan Water Front City di Kabupaten Sambas ini telah mengikuti prosedur sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, karena pengadaan tanah tersebut dimulai pada tahun 2002. Pada tahun 2005 dengan dikeluarkannya

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, prosedur sebagaimana yang dimaksud dalam Keputusan Presiden dan Peraturan Presiden tersebut telah juga dilaksanakan, mulai dari pembentukan panitia pengadaan tanah, sosialisasi, musyawarah, sampai pada pelaksanaan pemberian ganti kerugian, kecuali upaya *Konsinyasi*.¹

Tidak ditempuhnya upaya *Konsinyasi* ini oleh Pemerintah Kabupaten Sambas, karena Sampai saat ini masih dilakukan pendekatan secara persuasif dengan cara musyawarah kepada satu orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang belum mau melepaskan hak atas tanahnya.

Pada pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dalam Pembangunan Water Front City di Kabupaten Sambas yang agak alot dan memakan waktu lama adalah pada tahap pencapaian kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada warga masyarakat yang tanahnya terkena Pembangunan Water Front City. Bahkan sampai saat ini masih ada satu orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang belum mau menyerahkan atau melepaskan hak atas tanahnya dengan alasan karena harga ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah belum dianggap pantas atau memadai.

Ternyata dari 36 pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang tanahnya terkena Pembangunan Water Front City hanya lima yang sudah bersertipikat dengan status tanah Hak Milik, termasuk satu orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang belum mau melepaskan hak atas tanahnya, sementara lainnya masih berupa Surat Keterangan Tanah, Surat Adat dari Kerajaan Sambas, Surat Jual Beli yang dibuat di bawah tangan.

Hal ini disebabkan karena kurangnya kesadaran hukum khususnya dari masyarakat yang tanahnya terkena Pembangunan Water Front City itu akan arti pentingnya pendaftaran tanah (pensertipikatan Hak Atas Tanah), dan warga masyarakat di Kabupaten Sambas umumnya. Disamping itu adanya anggapan dari masyarakat bahwa apabila mereka mensertipikatkan tanahnya

¹Hasil wawancara dengan Kasubsi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sambas, wawancara 23 Mei 2017.

akan serta merta pula mengakibatkan mereka dituntut kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Kantor pertanahan Kabupaten Sambas telah kerap kali melakukan penyuluhan hukum terkait dengan arti pentingnya pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pemeliharaan data tanah yang bersangkutan.²

Jika kita merujuk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah : rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan data tanah di wilayah tertentu dengan tujuan tertentu, memproses, menyimpan dan menyajikan pada masyarakat dan memberikan alat bukti kepada pemilik tanah (sertifikat tanah).

Tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, pemilik diberi sertifikat tanah, berarti dengan mudah pemilik membuktikan bahwa tanah itu miliknya³; memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengetahui mengenai data tanah yang bersangkutan. Data tanah ini disajikan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan *Asas Publisitas* bahwa kantor pertanahan terbuka untuk umum kepada pihak-pihak yang memerlukan informasi mengenai tanah; untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Semua tanah sudah ada data tanahnya di kantor pertanahan, sudah akurat sehingga akan melancarkan pembangunan.

Tertib administrasi pertanahan adalah salah satu yang akan dicapai dalam Catur Tertib di Bidang Pertanahan, yaitu :

- 1) Tertib hukum pertanahan;
- 2) Tertib administrasi pertanahan;
- 3) Tertib penggunaan tanah, yang disebut LAND USE PLANNING atau Rencana Tata Guna Tanah atau Rencana Umum Tata Ruang Kota atau Wilayah; dan
- 4) Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Pendaftaran tanah yang pada saat sekarang ini dasar pengaturannya terdapat dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan berbagai Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional, agar dalam pelaksanaannya mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat, perlu

²Wawancara dengan Kasubsie Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sambas, wawancara 23 Mei 2017

³Chulaemi, Achmad, *Kuliah Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah*, Magister Kenotariatan UNDIP 2008.

ditingkatkan menjadi undang-undang, dan disertai dengan Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai peraturan pelaksanaannya.

Pengaturan mengenai pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dan pengaturan mengenai pendaftaran tanah yang diatur dengan Peraturan Presiden dan Peraturan Pemerintah, hendaknya dapat direkomendasikan kepada lembaga Legislatif untuk ditingkatkan menjadi undang-undang. Hal ini perlu dilakukan agar pengaturan mengenai kedua hal tersebut dalam pelaksanaannya mempunyai kekuatan mengikat terhadap warga masyarakat.⁴

Sehingga dengan didaftarkannya tanah-tanah di Kabupaten Sambas umumnya, dan tanah-tanah yang terkena lokasi pembangunan tersebut, akan lebih mempermudah pemerintah dalam melaksanakan pembangunan terutama dalam kaitannya dengan penatagunaan tanah yang diterapkan dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota atau Wilayah di Kabupaten Sambas, Provinsi Kalimantan Barat. Pengadaan tanah untuk Pembangunan Water Front City oleh Pemerintah Kabupaten Sambas, menurut penulis telah berdasarkan pada ketentuan-ketentuan dan kebijakan-kebijakan hukum pemerintah yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Mulai dari perencanaan, sosialisasi, musyawarah, dan pemberian ganti rugi, hanya upaya Konsinyasi saja yang tidak ditempuh. Sangat berbeda dengan pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah di masa lalu. Dikatakan seperti itu, karena pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan di Kabupaten Sambas di masa lalu tidak transparan, misalnya pemilik/pemegang Hak Atas Tanah tidak dilibatkan dalam musyawarah, serta tidak jelasnya mengenai bentuk dan besar ganti rugi yang harus diterima, bahkan tidak jarang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah tiba-tiba disertai tanda terima pembayaran (Kwitansi), yang membuat penerimaan secara terpaksa pemilik/pemegang Hak Atas Tanah. Belum lagi dalam pengadaan tanah tersebut sering muncul makelar tanah yang berkedok membantu masyarakat, tetapi sebenarnya merekalah yang mencari dan mendapat keuntungan.

Beberapa persoalan di atas inilah yang sekarang menjadi ukuran Pemerintah Kabupaten Sambas dalam memperbaiki kinerjanya. Supaya tidak terjadi hal demikian, pemerintah mengupayakan semaksimal mungkin untuk melaksanakan mekanisme pengadaan tanah berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku.

Jika semua prosedur berdasarkan peraturan yang berlaku telah ditempuh tetapi tetap menemui jalan buntu, sedangkan pelaksanaan pembangunan tidak dapat dipindahkan ke tempat

⁴Harsono, Boedi, *Kuliah Umum*, Magister Kenotariatan UNDIP, 5 November 2008

lain, maka akan membuka peluang penggunaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya.⁵

Dalam pengadaan tanah khususnya untuk Pembangunan Water Front City ini antara pemilik/pemegang Hak Atas Tanah dengan Pemerintah Kabupaten Sambas adalah seimbang. Dikatakan seimbang karena antara keduanya mempunyai hak dan kewajiban yang sama. Satu sisi pemilik/pemegang Hak Atas Tanah mempunyai hak untuk mengajukan bentuk, harga atau besarnya ganti kerugian yang layak sesuai dengan hasil kesepakatan antara kedua pihak yang telah dicapai dalam musyawarah, dan mempunyai kewajiban untuk melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Sedangkan di sisi lain Pemerintah Kabupaten Sambas mempunyai hak untuk melakukan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan atas dasar bahwa setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang telah direncanakan sebelumnya dalam Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sambas, dan mempunyai kewajiban untuk memberikan kompensasi berupa ganti kerugian yang layak, memenuhi rasa keadilan dengan tetap menjunjung tinggi penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Setiap orang mempunyai kemampuan dan kebutuhan yang berbeda jika dibandingkan dengan orang lain. Semakin besar kebutuhan seseorang, namun kemampuan untuk memperolehnya kurang, dalam hal ini jika antara orang yang satu dengan yang lain jika mendapat perlakuan yang sama justru akan menimbulkan ketidakadilan dalam hal pemberian ganti kerugian. Dalam menghadapi hal ini dapat dilakukan perlakuan khusus. Peraturan yang ada dapat digunakan menghadapi hal seperti di atas. Namun semua itu kembali kepada apakah itu adil atau tidak, dan harus dilihat tingkat kesejahteraan antara sebelum pelepasan atau penyerahan Hak Atas Tanah dan sesudahnya.

Menurut penulis hal yang tidak kalah penting harus diperhatikan pemerintah adalah apakah Pembangunan Water Front City ini nantinya benar-benar dapat memberikan kemanfaatan secara umum dan tanpa adanya tujuan untuk mencari keuntungan. Karena pertanyaan itu baru dapat terjawab apabila Pembangunan Water Front City telah rampung dilaksanakan. Tentunya pekerjaan rumah bagi Pemerintah Kabupaten Sambas untuk dapat merealisasikan hal tersebut.

⁵Sumardjono, Maria S.W., *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Penerbit KOMPAS, Jakarta, 2008, hal. 296.

Kesimpulan

Hambatan yang dihadapi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sambas dalam pengadaan tanah untuk Pembangunan Water Front City disebabkan belum tercapainya kesepakatan antara Pemerintah Kabupaten Sambas dengan satu orang pemilik/pemegang Hak Atas Tanah. Dalam hal belum memadainya ganti kerugian yang diberikan pemerintah tersebut, karena pemilik/pemegang Hak Atas Tanah merasa bahwa tanah di mana berdiri bangunan rumah tersebut mempunyai *Nilai Historis* bagi para anggota keluarga yang sudah berdiam kurang lebih 50 tahun. Dapat diartikan bahwa *Nilai Ekonomis* tanah belum dapat menggantikan *Nilai Historis* tanah dan rumah yang telah secara turun-menurun ditempati, disebabkan bahwa tanah dan rumah tersebut telah banyak memberikan makna sosial dan kenangan yang sangat mendalam bagi anggota keluarga baik dalam suka maupun duka atau dengan perkataan lain adanya ikatan emosional antara pemilik dengan tanah dan bangunan tersebut.

Daftar Pustaka

- Penyelenggaraan Pemerintahan Negara, Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden Yang Berfungsi Pengaturan Dalam Kurun Waktu Pelita I - Pelita IV, Disertasi, Universitas Indonesia, 1990.
- Abu Daud Busroh, Ilmu Negara, Cetakan Ketujuh, Jakarta.: Bumi Aksara, 2010.
- Andrian Sutedi, Hukum Perizinan Dalam Sektor Publik, Sinar Gravika, Jakarta.
- Amrah Muslimin, Aspek-Aspek Hukum Otonomi Daerah 1903-1978, Alumni, Bandung, 1978.
- Bagir Manan, Hubungan Antara Pusat Dan Daerah Menurut Asas Desentralisasi Berdasarkan UUD 1945, Disertasi, 1990, UNPAD, Bandung.
- Esmi Warassih, Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis, PT. Suryandaru Utama, Semarang, 2005, Hlm. 81-82.
- Iswara tred, 2003. Pengantar ilmu Politik, Bina Cipta, Bandung.
- Imam Syaukani & A. Ahsin Thohari. 2008. Dasar-Dasar Politik Hukum. Jakarta: Rajawali Pers.
- Irawan Soejito, Hubungan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Bina Aksara, Jakarta, 1981.
- Jimly Asshiddiqie, Konstitusi & Konstitusionalisme Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Lawrence W. Friedman, *American Law An Introduction, Second Edition*, diterjemahkan Wishnu Basuki, PT. Tatanusa, Jakarta, 2001, Hlm. 7-8. Lihat pula *Legal Culture and Social Development*, Stanford Law Review, New York, P. 1002-1010 dan dalam *Law in America: a Short History*, Modern Library Chronicles Book, New York, 2002, P. 4-7.
- Lubis, Solly. 1995. Hukum Nasional Dalam Rangka Pembangunan Jangka Panjang Kedua (PJP II), Dalam Bunga Rampai Pembangunan Hukum Nasional, Bandung : PT Eresco.